

# **Demonstrações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas**

**Lago da Pedra Participações S.A.**

30 de junho de 2021  
com Relatório do Auditor Independente

## **Lago da Pedra Participações S.A.**

### Demonstrações financeiras intermediárias

30 de junho de 2021

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das demonstrações financeiras intermediárias .....	1
Demonstrações financeiras intermediárias	
Balancos patrimoniais .....	3
Demonstrações dos resultados .....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias .....	9



Edifício Phelps Offices Towers  
Rua Antônio de Albuquerque, 156  
11º andar - Savassi  
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil  
Tel: +55 31 3232-2100  
Fax: +55 31 3232-2106  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre a revisão das demonstrações financeiras intermediárias**

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**Lago da Pedra Participações S.A.**  
Belo Horizonte - MG

### **Introdução**

Revisamos as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A. (“Companhia”), referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, aplicável à elaboração das demonstrações financeiras intermediárias. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

### **Alcance da revisão**

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão. Uma revisão de demonstrações financeiras intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



## **Conclusão**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia, em 30 de junho de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os fluxos de caixa individuais e consolidados de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária.

Belo Horizonte, 11 de agosto de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6

  
Rogério Xavier Magalhães  
Contador CRC-1MG080613/O-1

## Lago da Pedra Participações S.A.

Balanços patrimoniais  
30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	<b>2.392</b>	2.189	<b>3.671</b>	3.906
Aplicações financeiras	-	<b>1.710</b>	3.009	<b>1.710</b>	3.009
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	<b>65.873</b>	56.899
Estoques	5	-	-	<b>10.638</b>	43.627
Partes relacionadas	6	<b>54.523</b>	53.945	<b>19</b>	4
Tributos a recuperar	-	<b>21</b>	3	<b>233</b>	166
Outros créditos	-	<b>2.055</b>	2.474	<b>8.086</b>	3.058
Total do ativo circulante		<b>60.701</b>	61.620	<b>90.230</b>	110.669
Não circulante					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	<b>10.792</b>	24.633
Estoques	5	-	-	<b>443</b>	443
Partes relacionadas	6	<b>8.789</b>	35.380	-	-
Imobilizado	-	-	-	<b>11</b>	14
Investimentos	7	<b>25.996</b>	42.849	-	-
Total do ativo não circulante		<b>34.785</b>	78.229	<b>11.246</b>	25.090
Total do ativo		<b>95.486</b>	139.849	<b>101.476</b>	135.759

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>16.340</b>	-	<b>16.340</b>	-
Fornecedores	-	<b>7</b>	13	<b>270</b>	375
Obrigações trabalhistas	-	-	-	-	12
Obrigações tributárias	10	<b>27</b>	5	<b>2.977</b>	2.763
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	<b>1.101</b>	4.593
Partes relacionadas	6	<b>18.518</b>	5.184	<b>18.531</b>	5.189
Outras contas a pagar	11	<b>6.008</b>	15.078	<b>6.623</b>	403
Total do passivo circulante		<b>40.900</b>	20.280	<b>45.842</b>	13.335
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>51.355</b>	66.475	<b>51.355</b>	66.475
Fornecedores	-	-	-	<b>20</b>	45
Provisão para garantia	-	-	-	-	35
Obrigações tributárias	10	-	-	<b>432</b>	1.062
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	<b>581</b>	1.715
Total do passivo não circulante		<b>51.355</b>	66.475	<b>52.388</b>	69.332
Patrimônio Líquido					
Capital social	12	<b>1</b>	63.177	<b>1</b>	63.177
Lucros (prejuízos) acumulados	-	<b>3.230</b>	(10.083)	<b>3.230</b>	(10.083)
		<b>3.231</b>	53.094	<b>3.231</b>	53.094
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	<b>15</b>	(2)
		<b>3.231</b>	53.094	<b>3.246</b>	53.092
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>95.486</b>	139.849	<b>101.476</b>	135.759

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Receita líquida	13	-	-	<b>47.475</b>	37.257
Custo da venda de imóveis	14	-	-	<b>(33.731)</b>	(32.542)
Resultado bruto		-	-	<b>13.744</b>	4.715
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	14	<b>(56)</b>	(73)	<b>(130)</b>	(116)
Despesas comerciais	14	-	-	<b>(2.027)</b>	(2.906)
Resultado com equivalência patrimonial	7	<b>8.671</b>	211	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	<b>(5)</b>	69	<b>(1.340)</b>	(657)
		<b>8.610</b>	207	<b>(3.497)</b>	(3.679)
Despesas financeiras	15	<b>(1.247)</b>	(1.519)	<b>(1.953)</b>	(1.576)
Receitas financeiras	15	<b>113</b>	18	<b>116</b>	18
Resultado financeiro	15	<b>(1.134)</b>	(1.501)	<b>(1.837)</b>	(1.558)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>7.476</b>	(1.294)	<b>8.410</b>	(522)
Imposto de renda e contribuição social	-	<b>(31)</b>	(4)	<b>(958)</b>	(776)
Resultado líquido do período		<b>7.445</b>	(1.298)	<b>7.452</b>	(1.298)
Resultado líquido atribuível:					
Lago da Pedra Participações S.A.		<b>7.445</b>	(1.298)	<b>7.445</b>	(1.298)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	<b>7</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Períodos findos em 30 de junho de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Resultado líquido do período	<b>7.445</b>	(1.298)	<b>7.452</b>	(1.298)
Total de resultado abrangente do período	<b>7.445</b>	(1.298)	<b>7.452</b>	(1.298)
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			<b>7.445</b>	(1.298)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			<b>7</b>	-
			<b>7.452</b>	(1.298)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Períodos findos em 30 de junho de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019		96.912	(7.735)	89.177	75	89.252
Redução de capital	12	(33.735)	7.735	(26.000)	-	(26.000)
Redução de capital por não controladores		-	-	-	(77)	(77)
Resultado do exercício		-	(10.083)	(10.083)	-	(10.083)
Saldos em 30 de junho de 2020		96.912	(9.033)	87.879	(5)	87.874
Saldos em 31 de dezembro de 2020		63.177	(10.083)	53.094	(2)	53.092
Redução de capital	12	<b>(63.176)</b>	<b>14.450</b>	<b>(48.726)</b>	-	<b>(48.726)</b>
Dividendos propostos	12.2	-	<b>(8.582)</b>	<b>(8.582)</b>	-	<b>(8.582)</b>
Aumento de capital por não controladores		-	-	-	<b>10</b>	<b>10</b>
Resultado do exercício		-	<b>7.445</b>	<b>7.445</b>	<b>7</b>	<b>7.452</b>
Saldos em 30 de junho de 2021		<b>1</b>	<b>3.230</b>	<b>3.231</b>	<b>15</b>	<b>3.246</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Períodos findos em 30 de junho de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>7.476</b>	(1.294)	<b>8.410</b>	(522)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	1	56
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(8.671)</b>	(211)	-	-
Provisão para garantia	-	-	<b>(35)</b>	5
Juros sobre encargos e financiamentos	<b>1.220</b>	1.492	<b>4.255</b>	4.248
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	182
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	<b>121</b>	(143)
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	<b>4.746</b>	(998)
Estoques	-	-	<b>30.067</b>	26.265
Créditos diversos	<b>419</b>	86	<b>(5.028)</b>	73
Partes relacionadas	-	-	<b>(15)</b>	2
Tributos a recuperar	<b>(18)</b>	1	<b>(67)</b>	7
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	<b>(6)</b>	13	<b>(126)</b>	43
Obrigações trabalhistas	-	-	<b>(12)</b>	(16)
Obrigações tributárias	<b>(2)</b>	(5)	<b>(1.370)</b>	(962)
Credores por imóveis compromissados	-	-	<b>(4.741)</b>	(1.823)
Contas a pagar	<b>(9.070)</b>	(270)	<b>6.220</b>	(298)
Partes relacionadas	-	-	<b>8</b>	6
Imposto pagos	<b>(7)</b>	(7)	<b>(4)</b>	(32)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<b>(8.659)</b>	(195)	<b>42.430</b>	26.093
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	<b>(5.161)</b>	2.986	-	-
Redução de capital das investidas	<b>56.698</b>	22.256	-	-
Dividendos recebidos	-	338	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	-	(42)
Aplicações financeiras	<b>1.299</b>	854	<b>1.299</b>	854
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<b>52.836</b>	26.434	<b>1.299</b>	812
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (redução) de capital, líquido de gastos	<b>(35.392)</b>	(26.593)	<b>(35.392)</b>	(26.593)
Dividendos pagos	<b>(8.582)</b>	-	<b>(8.582)</b>	-
Aumento de capital por não controladores	-	-	<b>10</b>	(80)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	<b>(43.974)</b>	(26.593)	<b>(43.964)</b>	(26.673)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<b>203</b>	(354)	<b>(235)</b>	232
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	<b>2.189</b>	1.327	<b>3.906</b>	1.431
No final do período	<b>2.392</b>	973	<b>3.671</b>	1.663

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias  
31 de março de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional

A Lago da Pedra Participações S.A. (“Lago da Pedra”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital fechado, foi constituída em 14 de fevereiro de 2018, tendo como objeto a incorporação e comercialização de bens imóveis.

A Companhia tem como foco a participação em Companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão.

Em 11 de agosto de 2021, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

#### 1.1. Análise sobre a COVID-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, a COVID-19. O surto da doença se espalhou rapidamente pelo mundo, o que fez com que governos e entidades de setor privado adotassem medidas de isolamento social com o intuito de frear o avanço da doença.

Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

Todas as ações tomadas visam ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços. Em linhas gerais, essas medidas de segurança são:

##### Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança e presença recorrente do técnico de enfermagem em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS. Além dos EPIs de segurança usualmente fornecido para cada colaborador, a Companhia também entregou kits de higiene com periodicidade semanal contendo sabonete, detergente e papel higiênico. A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo quatro vezes por dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição a fim de evitar aglomerações.

## **Lago da Pedra Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional--Continuação**

#### **1.1. Análise sobre a COVID-19--Continuação**

##### Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente.

Estamos monitorando e avaliando os possíveis impactos do efeito COVID-19 nas nossas vendas, nos distratos, na inadimplência, enfim, no negócio em geral. Visto que nossas unidades estão concentradas em projetos concluídos, em que o repasse para o agente financiador acontece no momento da venda, entendemos que os impactos na geração de caixa do negócio não são relevantes.

Estamos cientes da gravidade da situação e tomando todas as medidas cabíveis de forma tempestiva visando à continuidade dos negócios, tendo como prioridade a saúde de nossos colaboradores.

#### **1.2. Continuidade operacional**

A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, as demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

### **2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

As práticas contábeis nestas demonstrações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2020	31/12/2020
Caixa e bancos	99	19	1.378	1.736
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	2.293	2.170	2.293	2.170
Total	2.392	2.189	3.671	3.906

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 30 de junho de 2021, a rentabilidade média bruta das aplicações financeiras da Companhia foi de 113,44% do CDI no ano e 131,79% no mês de junho de 2021.

### 4. Contas a receber

A companhia reconhece provisão para perda sobre o grupo do contas a receber, cuja movimentação é apresentada abaixo:

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado			
	30/06/2021	31/12/2020		
Contas a receber por incorporação de imóveis	78.152	82.898		
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.487)	(1.366)		
	76.665	81.532		
<b>Circulante</b>	<b>65.873</b>	<b>56.899</b>		
<b>Não circulante</b>	<b>10.792</b>	<b>24.633</b>		
	<b>31/12/2020</b>	<b>(-) Provisão</b>	<b>(+) Reversão</b>	<b>30/06/2021</b>
Movimentação PLDC	(1.366)	(782)	661	(1.487)

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Contas a receber—Continuação

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a.

Em 25 de março de 2021 a Direcional Engenharia celebrou através de suas controladas e da Companhia, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A., pelo valor líquido de R\$40.648. Parte do contas a receber das SPEs da companhia também foram cedidos nesse instrumento, perfazendo um valor líquido de R\$17.120. Em 30 de junho não há saldo a receber proveniente da respectiva cessão.

O vencimento do contas a receber a curto prazo tem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
A vencer		
Até 90 dias	46.087	44.773
De 91 a 180 dias	5.697	2.464
De 181 a 270 dias	1.097	2.148
De 271 a 360 dias	1.049	1.958
Total do contas a receber a curto prazo a vencer	53.930	51.343
	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Vencidos		
Até 30 dias	7.053	4.226
De 31 a 60 dias	816	258
De 61 a 90 dias	100	110
De 91 a 120 dias	115	111
De 121 a 180 dias	2.812	163
Acima de 180 dias	1.047	688
Total do contas a receber a curto prazo vencido	11.943	5.556
Total do contas a receber a curto prazo	65.873	56.899

O vencimento do contas a receber a longo prazo tem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Entre 1 e 2 anos	3.648	6.971
Até 3 anos	2.626	5.195
Até 4 anos	1.954	6.375
Após 4 anos	2.564	6.092
Total do contas a receber a longo prazo	10.792	24.633

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Estoques

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Estoque de imóveis concluídos	10.638	43.627
Estoque de terrenos a incorporar	443	443
	<b>11.081</b>	<b>44.070</b>
<b>Circulante</b>	<b>10.638</b>	<b>43.627</b>
<b>Não circulante</b>	<b>443</b>	<b>443</b>

Em 30 de junho de 2021, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em junho de 2021 é de R\$3.420 (R\$6.058 em dezembro de 2020) que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2020	(-) Ajuste a valor realizável líquido	(+) Reversão - unidades vendidas	30/06/2021
Consolidado	(6.058)	2.933	(5.571)	(3.420)

#### 5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 30 de junho de 2021 e em dezembro 2020 não foram capitalizados juros, e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$1.377 (R\$4.682 em 31 de dezembro de 2020), referente às unidades não vendidas.

### 6. Partes relacionadas

#### Ativo

	Individual		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Conta corrente com empreendimentos (a)	63.312	89.325	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	19	4
	<b>63.312</b>	<b>89.325</b>	<b>19</b>	<b>4</b>
<b>Circulante</b>	<b>54.523</b>	<b>53.945</b>	<b>19</b>	<b>4</b>
<b>Não circulante</b>	<b>8.789</b>	<b>35.380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Partes relacionadas--Continuação

#### Passivo

	Individual		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Conta corrente com empreendimentos (a)	-	-	7	-
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	<b>18.518</b>	5.184	<b>18.524</b>	5.189
	<b>18.518</b>	5.184	<b>18.531</b>	5.189
<b>Circulante</b>	<b>18.518</b>	5.184	<b>18.531</b>	5.189
<b>Não circulante</b>	-	-	-	-

(a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital e as distribuições de dividendos das investidas.

	31/12/2020	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	30/06/2021
Individual	89.325	30.685	(56.698)	63.312

(b) Passivos juntos a sócios de empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital.

	31/12/2020	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	Outros	30/06/2021
Individual	5.184	57.308	(43.974)	-	15.518
Consolidado	5.189	57.308	(43.974)	8	18.531

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Investimentos

#### a) Abaixo a movimentação dos saldos em 30 de junho de 2021

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/06/2021
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	26.238	-	1.370	(26.151)	1.457
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	3.103	-	166	(2.836)	433
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREEND. IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	99,72%	-	-	(287)	902	615
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	100,00%	1.979	-	6.768	2.485	11.232
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	3	-	100	98	201
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,99%	-	-	677	(455)	222
DIRECIONAL CORURIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	162	-	(787)	1.095	470
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	99,99%	440	-	379	1.586	2.405
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	100,00%	4.071	-	268	(870)	3.469
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	100,00%	4.217	-	131	(1.149)	3.199
GUARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,99%	2.636	-	(114)	(229)	2.293
<b>Total Controladas:</b>		<b>42.849</b>	<b>-</b>	<b>8.671</b>	<b>(25.524)</b>	<b>25.996</b>

#### b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 30 de junho de 2021

Companhias Controladas	Participação	Balanço patrimonial - 30/06/2021					Patrimônio líquido
		Ativo		Passivo			
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante		
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	8.457	2.730	6.998	2.733	1.456	
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	100,00%	29.017	4.486	22.069	190	11.244	
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	99,72%	25.943	657	21.161	4.823	616	
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	99,99%	5.639	244	3.465	10	2.408	
GUARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,99%	2.230	280	201	15	2.294	
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	479	255	275	258	201	
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,99%	2.357	566	2.020	681	222	
DIRECIONAL CORURIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	1.409	1.509	1.435	1.012	471	
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	3.336	94	173	58	3.199	
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	100,00%	3.329	305	152	13	3.469	
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	1.854	120	1.532	9	433	

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Capital de giro	67.695	66.475
Total geral	<u>67.695</u>	<u>66.475</u>
Circulante	16.340	-
Não circulante	51.355	66.475

Essa modalidade de empréstimo foi contratada por meio da emissão de Notas Promissórias. A remuneração incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 100% da Taxa DI + 1,15% ao ano.

A parcela não circulante dos empréstimos em 30/06/2021 tem os seguintes vencimentos:

Período	Consolidado
Julho de 2022 a julho de 2023	51.355
	<u>51.355</u>

### 9. Credores por imóveis comprometidos

O saldo de credores por imóveis comprometidos são contas a pagar pela aquisição do terreno destinado à incorporação.

	31/12/2020	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	30/06/2021
	6.308	(4.741)	115	1.682
	<u>6.308</u>	<u>(4.741)</u>	<u>115</u>	<u>1.682</u>
Circulante	4.593			1.101
Não circulante	1.715			581
				<u>30/06/2021</u>
Entre 1 e 2 anos				196
Até 3 anos				141
Até 4 anos				105
Após 4 anos				139
Total do contas a receber a longo prazo				<u>581</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Individual		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
RET – REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	295	532
IRPJ	17	1	20	5
CSLL	8	1	10	3
Outros	2	3	16	23
	<b>27</b>	<b>5</b>	<b>341</b>	<b>563</b>
<b>Impostos diferidos</b>				
PIS	-	-	289	307
COFINS	-	-	1.336	1.418
IRPJ	-	-	985	1.045
CSLL	-	-	516	547
Outros	-	-	(58)	(55)
	-	-	3.068	3.262
	<b>27</b>	<b>5</b>	<b>3.409</b>	<b>3.825</b>
Circulante	27	5	2.977	2.763
Não circulante	-	-	432	1.062

### 11. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	95	12	245	195
Passivo a descoberto (a)	-	7.991	-	-
Outros (b)	5.913	7.075	6.378	208
Total	<b>6.008</b>	<b>15.078</b>	<b>6.623</b>	<b>403</b>
Circulante	<b>6.008</b>	<b>15.078</b>	<b>6.623</b>	<b>403</b>

(a) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos com resultado negativo.

(b) Refere-se a reduções de capital em andamento.

## **Lago da Pedra Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **12. Patrimônio líquido**

#### **12.1. Capital social**

Em 22 de janeiro de 2021, foi aprovado em assembleia, redução desproporcional do capital social da Companhia, por ser excessivo ao objeto social, sem cancelamento de ações, e restituição de valores ao acionista, no valor de R\$14.000. Em 09 de fevereiro de 2021, foi aprovado uma nova redução no valor de R\$14.450 para absorção de prejuízos. A redução total do capital social no primeiro trimestre de 2021 foi de R\$28.450.

Em 15 de março de 2021, foi aprovado em assembleia e registrada na data de 04 de junho de 2021 a redução desproporcional do capital social da Companhia, por ser excessivo ao objeto social, sem cancelamento de ações, e restituição de valores ao acionista, no valor de R\$34.726.

O capital social da Companhia, subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e bens móveis suscetíveis de avaliação patrimonial, passa a ser de R\$1, dividido em 39.033.245 (Trinta e nove milhões, trinta e três mil e duzentos e quarenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

#### **12.2. Distribuição de dividendos**

Em 5 de março de 2021, foi aprovada em assembleia geral extraordinária pelos acionistas da companhia, distribuição antecipada de dividendos da Companhia no valor de R\$5.000 (três milhões e seiscentos mil reais), a ser distribuída proporcionalmente à participação das Acionistas no capital social da Companhia. Em 01 de abril de 2021 foram pagos R\$4.982 (quatro milhões novecentos e oitenta e três mil reais).

Em 5 de maio de 2021, foi aprovada em assembleia geral extraordinária pelos acionistas da companhia, distribuição intermediária de dividendos da Companhia no valor de R\$3.600 (três milhões e seiscentos mil reais), a ser distribuída proporcionalmente à participação das Acionistas no capital social da Companhia. Em 14 de maio de 2021 o valor foi integralmente pago.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Receita líquida

	Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020
Receita bruta de vendas	51.180	41.559
Receita bruta total	51.180	41.559
Impostos incidentes sobre vendas	(1.048)	(828)
Vendas canceladas	(2.657)	(3.474)
Receita operacional líquida	47.475	37.257

### 14. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	(35)	(20.696)	(22.146)
Despesas com pessoal	(1)	(1)	(9.748)	(7.725)
Juros capitalizados	-	-	(3.305)	(2.756)
Comissão de vendas	-	-	(1.694)	(1.123)
Despesas gerais com vendas	-	-	(67)	(809)
Depreciação e amortização	-	-	(20)	(56)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(36)	(43)
Serviços de terceiros	(49)	(34)	(184)	(227)
Outras Despesas	(6)	(3)	(138)	(679)
	(56)	(73)	(35.888)	(35.564)
<b>Classificados como</b>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(33.731)	(32.542)
Despesas com vendas	-	-	(2.027)	(2.906)
Despesas gerais e administrativas	(56)	(73)	(130)	(116)
	(56)	(73)	(35.888)	(35.564)

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações, e cobrança de juros decorrentes de contratos, apresentam também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas das linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

	Individual		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	113	18	113	18
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	3	-
	<b>113</b>	<b>18</b>	<b>116</b>	<b>18</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(1.220)	(1.493)	(1.224)	(1.499)
Despesas bancárias	(27)	(26)	(729)	(77)
	<b>(1.247)</b>	<b>(1.519)</b>	<b>(1.953)</b>	<b>(1.576)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(1.134)</b>	<b>(1.501)</b>	<b>(1.837)</b>	<b>(1.558)</b>

### 16. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Lago da Pedra e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

#### Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, e juros de empréstimos de CRI atrelados ao CDI.

#### Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Instrumentos financeiros--Continuação

Em 30 de junho de 2021	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	16.340	51.355	-	-	67.695
Fornecedores	270	20	-	-	290
Partes relacionadas (Nota 6)	18.531	-	-	-	18.531
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	1.101	196	141	244	1.682

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 30 de junho de 2021 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

#### Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2021, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação  
30 de junho de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos e passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo líquido em 30/06/2021	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(65.403)	(2.090)	(3.135)	(4.180)	(5.225)	(6.270)
INCC	74.983	4.858	7.287	9.716	12.145	14.574

  

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CDI	3,20%	4,79%	6,39%	7,99%	9,59%
IPCA	3,07%	4,60%	6,14%	7,67%	9,21%
INCC	6,48%	9,72%	12,96%	16,20%	19,44%

#### Gerenciamento de riscos do negócio

##### *Sistema de controle de risco*

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

##### *Controle da exposição máxima de caixa*

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para cada empreendimento programado em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.